

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 94
„Seniorenquartier am Hachinger
Bach“**



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

Telefon

Ebersberg, 07.12.2023

Frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 " Seniorenquartier am Hachinger Bach" der Gemeinde Taufkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Für den geplanten Bebauungsplan eines Seniorenzentrums angrenzend an die Straße am Heimgarten und den Winninger Weg in der Gemeinde Taufkirchen ist grundsätzlich festzuhalten, dass durch eine etwaige Bebauung eine potenzielle Ackerfläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren geht. Hierbei ist auch die hohe Bonität der Ackerfläche mit einer Ackerzahl von 57 und 52 zu erwähnen. Dies liegt somit über den Durchschnittswerten der Acker und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises München (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Bei angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Lärm-, Geruch-, Staub- und Lichtimmissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden. Vorzugsweise auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so

Seite 1 von 2

durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Es muss auch gewährleistet werden, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

E: 19.12.23

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Taufkirchen, M
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
27.11.2023

UNSERE ZEICHEN

DATUM
19.12.2023

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Taufkirchen, Lkr. München: Bebauungsplan Nr. 94 " Seniorenquartier am
Hachinger Bach"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie,
bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser
Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt
das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie
folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende
Bodendenkmäler:

D-1-7935-0142 „Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstatt- oder Latènezeit“.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-236 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

D-1-7935-0055 „Siedlung frühen Bronzezeit, der Spätbronze-/Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit, der mittleren bis späten Latènezeit, Villa rustica der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur) und der frühen Latènezeit“.

Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine

qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen

wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben%20april%202020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Referat Bauverwaltung
Rathaus, Köglweg 3
82024 Taufkirchen
<Menzel@meintaufkirchen.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
27.12.2023

Frühzeitige Trägerbeteiligung Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 " Seniorenquartier am Hachinger Bach" der Gemeinde Taufkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Lage am Gewässer:

Innerhalb des 60m – Bereichs des Hachinger Bachs besteht eine Anlagen-genehmigungspflicht. Die 60m- Linie (parallelversetzte Uferlinie des Hachinger Bachs) ist daher im Plan darzustellen.

„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Hachinger Bach sind genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist beim Landratsamt München einzureichen. Ist eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“

„Ein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hachinger Bachs bedarf nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG der Genehmigung. Ein entsprechender Antrag ist beim Landratsamt München einzureichen.“



2. Überflutungen infolge von Starkregen:

**„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-
maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem
Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie
Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor
Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-
regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

3. Hachinger Sperrschicht und Grundwasser

Der Bebauungsplan liegt im Bereich vermuteter Sperrschichten des Hachinger Tales. Bei den Sperrschichten handelt sich um relativ dichte Bodenschichten, die hydraulisch wirksam sein können, wenn sie im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Der Hachinger Bach wird fast ausschließlich aus Grundwasseraustritten gespeist. In Teilbereichen des Hachinger Baches ist es möglich, dass dieser Zufluss von Grundwasser auch aufgrund von hydraulisch wirksamen Sperrschichten erfolgt. Wenn bei tiefreichenden Bauvorhaben eine hydraulisch wirksame Sperrschicht im Nahbereich des Hachinger Baches entfernt wird, kann sich eine Entspannung des Grundwassers in diesem Bereich ergeben. Es ist nicht auszuschließen, dass dadurch der Zufluss von Grundwasser zum Hachinger Bach verringert wird und somit die Wasserführung im Hachinger Bach abnehmen könnte. Um dies sicher zu verhindern, müssen entnommene Sperrschichten durch dichtes Bodenmaterial (z.B. Sand-Bentonit-Gemisch) in ihrer Funktion wiederhergestellt werden. Aufgrund fehlender Baugrundaufschlüsse ist uns nicht abschließend bekannt, inwieweit die Hachinger Sperrschicht in diesem Bereich noch intakt ist. Die übliche Wasserspiegellage des Hachinger Baches befindet sich bei rund 559 – 559,2 m ü. NHN und im Falle eines hundertjährigen Hochwassers bei rund 559,6 – 559,8 m ü. NHN.

**„Sofern die Hachinger Sperrschicht aufgeschlossen wird, ist diese wirksam
und nachweislich wiederherzustellen. Vorhaben, die in die Sperrschicht eingrei-
fen, bedürfen daher der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein entsprechender
Antrag ist beim Landratsamt München einzureichen.“**

**„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel
Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grund-
wasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser
erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzu-
führen.“**

4. Grundwasser

Im Nahbereich des Hachinger Baches kann es bei Hochwasser zu hohen Grundwasserständen in etwa bis 1 m unter GOK kommen. Sofern die Hachinger Sperrschicht (s.o.) in diesem Bereich noch intakt ist, kann es zu Grundwasserständen bis auf Höhe der Geländeoberkante kommen.

**„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt
grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-
tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“**

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

5. Bodenschutz

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

6. Niederschlagswasser

Aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sollten unseres Erachtens vor weiteren Planungen die Untergrundverhältnisse ermittelt werden, um nähere Angaben zur Anwendbarkeit der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) machen zu können.

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

7. Tiefgarage:

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Hinweise:

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Unser Zeichen:
Ansprechpartner: |
Zimmer:
Tel: 089 / 666
E-Mail:

19.12.2023

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94, „Senioreneinrichtungen und Wohnen“
Formelle Beteiligung
Hier: Stellungnahme Referat Umwelt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den weitgehenden Erhalt der bereits bestehenden Bäume, sowie durch die Beachtung der Grundsätze des Ökologischen Bauens, Baum- und Heckenpflanzungen und vielfältigen Begrünungen, könnte eine Aufwertung bezüglich der Biodiversität dieses Gebietes stattfinden (insgesamt sollten auch unter Beachtung der Grundlagen des Kriterienkatalogs zum ökologisch Bauen in der Fassung vom 23.09.2020 Versiegelungen so gering wie möglich gehalten werden, sämtliche Möglichkeiten zur Begrünung genutzt - Thema Hitze- und Starkregenereignisse bei der Geländemodellierung mitbedacht werden). Wenig spiegelnde Flächen und Vogelschutzglas sind in einem Gebiet, indem es noch viele Vogelarten gibt, zwingend notwendig. Von Dauerwerbebeleuchtung ist abzusehen.

Weiteres könnte sich aus dem noch nachzureichenden Umweltbericht ergeben.

Die CEF-Maßnahmen müssen rechtzeitig gestartet, begleitet und geprüft werden, die Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden und Ausgleichsflächen erbracht werden (noch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermittelnder Ausgleichsbedarf).

Im Rahmen des Bebauungsplanes müssen im Norden des Gebiets ca. 14 Bäume gefällt werden. Im Gegensatz dazu steht, dass mehr als doppelt so viele Neupflanzungen vorgenommen werden. Dabei ist wichtig hervorzuheben, dass heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden und ein gut durchwurzelbarer und belüfteter Pflanzraum hergestellt werden soll. Das Umweltamt befürwortet diese Maßnahmen, sofern diese wie im Plan dargestellt, umgesetzt werden.

Gemäß der Satzung über die Vermeidung, Wiederverwendung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in der Gemeinde Taufkirchen (Abfallsatzung Taufkirchen AbfSTfk vom 01.06.2008) und um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten, sowie eine hohe Wiederverwertungsquote zu erreichen, sind folgende Ausführungen zu beachten:

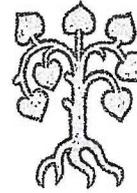
- Für Restmüll sind bei privater Nutzung pro Person und Woche 25 Liter vorzuhalten. Des Weiteren ist Platz für Bio- und Papiertonnen und gelbe Säcke einzuplanen., ebenso für die Trennung von Glas (3x 240 Liter Tonne , pro Gemeinschaftsstandplatz/Seniorenwohnanlage) Empfehlenswert sind Tonnenhäuser, die nicht zu weit von der befahrbaren Straße entfernt liegen.
- Die Tonnen müssen zum jeweiligen Entsorgungstermin für den Entsorger gut erreichbar an eine für das Abfallfahrzeug befahrbare Straße bereitgestellt werden (§ 15 (10) Abfallsatzung

Taufkirchen). Gegebenenfalls muss ein Hausmeisterdienst die Tonnen bereitstellen. Es muss gewährleistet sein, dass Gehwege und Zufahrten nicht verstellt werden.

- Die vom Müllfahrzeug zu befahrende Straße muss für dieses, ohne rückwärtsfahren zu müssen, befahrbar sein. **Die entsprechenden Maße sind beim örtlichen Entsorger zu erfragen.**
- Die jeweiligen Tonnengrößen und Kosten sowie das Anmeldeverfahren sind bei der Abfallberatung (666722-302) zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen

E: 08. 01. 24



Bund
Naturschutz
in Bayern e.V.

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt- und
Naturschutz Deutschland e.V.

Kreisgruppe München
Pettenkoferstr. 10a
80336 München
Tel. 089-515 676-0

Ortsgruppe Taufkirchen

Bund Naturschutz Am Birkengarten 30 82024 Taufkirchen

Gemeinde
Köglweg 3

82024 Taufkirchen

08.01.2024

BPlan Nr. 94 „Senioren und Wohnen“

Stand 26.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Gemäß unserem Satzungszweck, „die natürlichen Lebensgrundlagen von Menschen, Tieren und Pflanzen und die Biodiversität im Ganzen vor weiterer Zerstörung zu bewahren und wiederherzustellen“ (§ 2, Abs. 2 BN-Satzung), nehmen wir Stellung wie folgt:

1.
Die beigegefügte Karte ist ausdrücklicher Gegenstand unserer Stellungnahme, um die abschnittswisen Planungen zwischen Münchner und Dorfstraße im Zusammenhang abzubilden.
2.
Mit diesem und dem BPlan 98 würde ein Doppelriegel entstehen sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung. Geopfert würden damit eine der letzten für Taufkirchen bislang typischen Boden-, Luft- und Sichtachsen. Die historischen Ortsteile Winning, Bergham und Dorf verlieren ihre städtebaulich erlebbare Eigenständigkeit und verschmelzen zum beliebigen Siedlungsbrei. Mit den beiden Planungen leider einhergehend mit blockartigen Baukörpern reduziert Taufkirchen seinen Standortfaktor erheblich, sich von städtisch gesichtslosen Gemeinden zu unterscheiden. Unser bislang ausgewogen hybrider Wohnwert mit Stadtnähe und Ländlichkeit steht durch die Ansiedlungen der letzten Jahre ohnehin auf dem Spiel und bekommt durch diesen Gesamteingriff Schlagseite. Die letzte Freifläche im Kreuzungspunkt dient allenfalls als vorübergehendes Alibi. Der endgültige Lückenschluss der Längs- und Querachse wäre kaum zu verhindern und ist mit der „Ansiedlung einer Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe“ unter Ziffer 5. der Begründung bereits avisiert.
3.
Inmitten des Ortes die „Schaffung einer intensiven Ortsrandbegrünung“ als amtliches Gegengewicht umzumünzen, dem Klimaausgleich dienende Grünachsen zu versiegeln, wird ironisch aufgefasst.
4.
Selbstverständlich begrüßen wir die Errichtung einer neuen Senioreneinrichtung. Das Verhältnis zwischen den dünn umrandeten Arealen (Senioren und Bedienstete) und dem ca. dreifachen „Preis“ für die offensichtliche Deal-Bebauung ist jedoch unverhältnismäßig.
5.
Die Ausgleichsflächen sollen laut Begründung „soweit wie möglich vor Ort“ liegen. Solange zur Größe und Lage keine konkreten Angaben vorliegen, ist keine Stellungnahme möglich.

6.

Die „Deal-Bebauung“ wird damit begründet, dass „der Wunsch besteht, zusätzliche Flächen auszuweisen“ - allerdings wird nicht dargelegt, wer dies wünscht. Die Gemeinde kann es nicht sein. Denn „Zur Einbettung“ der Seniorinnen und Senioren „in ein städtebaulich wie auch sozial positiv gestaltetes Umfeld“ ist dies nicht notwendig: Nördlich schließt sich die Wohnsiedlung Am Heimgarten an und südlich Heimathaus/Burschenhaus/ Pfarrheim und westlich nahezu direkt Rathausplatz/Geschäfte/Apotheke/Kulturzentrum. Mit Ausnahme eines schienengebundenen ÖPNV ist keine bessere städtebaulich und sozial positive Einbettung vorstellbar wie die bestehende.

Ohne rundum private Zusatzbebauung böte die Einrichtung eine Einbettung in eine eher landschaftsbezogene Umgebung und würde den berechtigten Ansprüchen unserer älteren, teilweise für kurze Wege noch rüstigen Generation gerecht.

Da keine nachvollziehbar gemeindlichen Interessen für die Zusatzbebauung vorgelegt werden, ist zu befürchten, dass die Kommune ihre Planungshoheit geringschätzt und den privaten Interessen von Investoren unterliegt. Jedenfalls wäre eine Entscheidung aufgrund der dargelegten, objektiv jedoch nicht gegebenen Notwendigkeit abwägungsfehlerhaft.

7.a

Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, welche angeblich untersuchten „Planungsalternativen“ aus welchen Gründen ausscheiden. Vor allem fehlt eine Synopse für die Behauptung, dass „an anderer Position vorhandene Flächenressourcen beansprucht“ würden mit Auflösung des Widerspruchs, aus welchen Gründen die Zusatzbebauung an der gewählten Stelle keine „vorhandenen Flächenressourcen“ beansprucht.

7.b

Die Ortsgruppe Taufkirchen des Bundes Naturschutz stützt die Ausführungen der Gemeinde vollumfänglich, wonach „Ziel und Zweck primär die Erfüllung des gemeindlichen Versorgungsauftrages mit sozialen Einrichtungen ist.“ Aus dieser völlig zu Recht hoch angesiedelten Priorität ergibt sich die Frage, welche „vorhandenen Flächenressourcen“ für demnach mindere Zwecke blockiert würden.

Solange dieser Widerspruch nicht geklärt ist, ist keine belastbare Abwägung vorstellbar.

7.c

Es ist nicht ersichtlich, warum offensichtlich nur „weniger zentrale Standorte geprüft wurden“ und nicht die zentralen Möglichkeiten wie die in Planung befindliche vollständige Erneuerung des „Quartiers am Bahnhof“ oder die nordwestliche Ecke der Kegelfelder. Beide verfügen zudem über die unmittelbare Nähe der S-Bahn für die betreuten und die rüstigen Bewohner der geplanten Bauräume B, C und D sowie für die Besucher der Senioreneinrichtung.

7.d

Es ist unerfindlich, aus welchen Gründen diese beiden zentraler und vielfältiger nicht vorstellbaren Standorte nicht in Frage kommen, die Platz nicht nur für die Seniorenanlage, sondern auch für Bedienstetenwohnungen in derselben Größenordnung wie die Bauräume G und H bieten. Laut gemeindlicher Veröffentlichung soll am Bahnhof

- „ein lebendiges Quartier ermöglicht“ werden mit „erforderlicher Wohnnutzung wie Seniorenwohnanlagen“ und
- „unbestritten ist gerade für Senioren und deren Teilhabe am Leben die besondere Nähe zu einem Zentrum wichtig“ und
- „Gesundheitsdienstleistungen, Nahversorgung, Gastronomie sowie soziale und sonstige Dienstleistungen wie u. a. auch Frisöre oder Nagelstudio u. ä. sollen eine Rolle spielen“ und
- „neben diesen Einrichtungen sind Freizeitmöglichkeiten, soziokulturelle Stätten und Institutionen für Bildung und Lernen in einem Quartier dieser Größenordnung zu berücksichtigen.“

Diese umfassende Palette von Ausstattung bis Anbindung müsste vorrangig in Betracht gezogen werden, bevor man in unversiegelte Flächen eines Urstromtales eingreift.

7.e

Da das gesamte „Quartier am Bahnhof“ nahezu vollständig versiegelt ist, wären keine Ausgleichsflächen nötig - im Gegenteil: Die ohnehin geplante Wohnbebauung mit notwendiger Durchgrünung und „Freizeitmöglichkeiten“ könnte zur ökologischen Aufwertung führen, die für unabweisbare Versiegelungen an anderer Stelle als Ausgleich dienen kann.

7.f

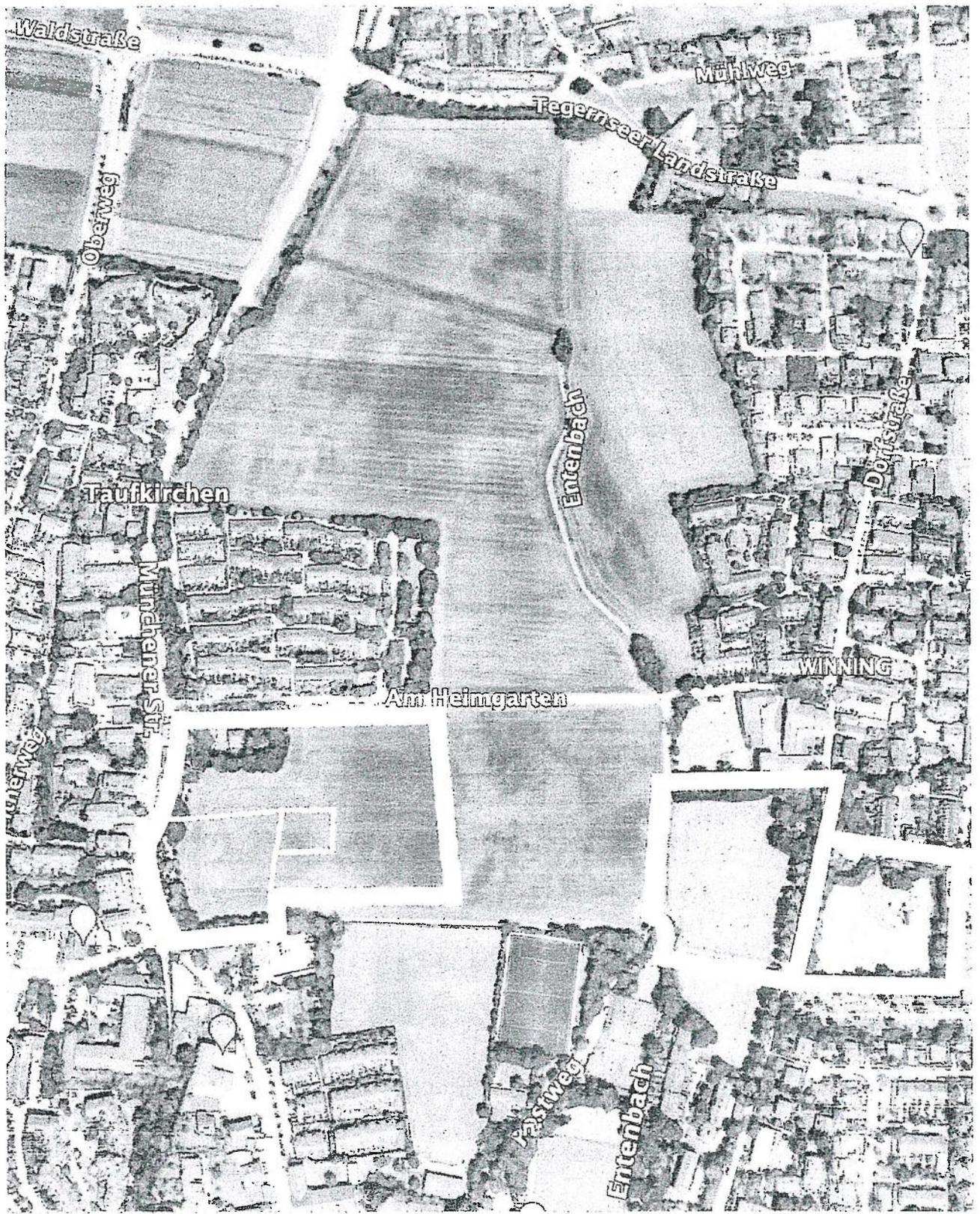
Die topografische Höhe beider Standorte an der S-Bahn enthält nicht die Überflutungsrisiken, die an der geplanten Stelle in der tiefsten Senke des Hachinger-Bach-Tales bereits vorkamen und unbestreitbar zunehmen. Auf die interkommunalen Vorsorge-Planungen für Retentionsflächen im Planbereich der BPläne 94 und 98 wird verwiesen.

8.

Aus den Erfahrungen des Unterzeichners mit Rathaus-Aussagen (z.B. dessen Amtsvorgänger in wir planen Nr. 21 Zentrum Wohnen im Alter am Riegerhof: „Wir haben in schwierigen, langwierigen Verhandlungen erreicht, dass 30 Personalwohnungen zu vertraglich festgelegten Sonderbedingungen geschaffen werden“) ist Vorsicht geboten, da dies bei keiner einzigen Wohnung nachgewiesen wurde. Derartige Zusagen können nur ernst genommen werden, wenn dauerhafte Verbindlichkeiten geschaffen werden in Form dinglicher Sicherungen von Nutzung und Sonderbedingungen zu Gunsten der Gemeinde, die wiederum verpflichtet wird, vorrangig an „Beschäftigte der Pflegeeinrichtungen“ zu vermieten und bei Leerständen ausschließlich an Beschäftigten anderer örtlicher Sozialeinrichtungen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage





Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: Taufkirchen
Ihr Schreiben vom: 01.12.2023
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 22.01.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

Fax:

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Taufkirchen

Bebauungsplan Nr. 94
für das Gebiet Senioreneinrichtung und Wohnen
in der Fassung vom 16.10.2023

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 12.01.2024

2. Stellungnahme

Zu A 9.8
Die Lage des Fußwegs auf Flur-Nr. 82/5 liegt zu weit im Norden im Bereich der Kronentraufen der zu erhaltenden Bäume. Da etwas weiter südlich kein Baumbestand vorhanden ist, sollte hier der gesamte Weg bis zur grün gestrichelten Linie (Baugrenze für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) um 2 m nach Süden versetzt werden, um unnötige Eingriffe in den Wurzelbereich zu vermeiden.
Platz ist ausreichend vorhanden und das Gebäude D bzw. Bauraumindex D kann entsprechend versetzt und gedreht werden.
Wir bitten um Anpassung.

Zu A 11.2.2

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Das Pflanzgebot ist für die Begrünung eines Wohngebietes und eines Sondergebietes für Senioreneinrichtungen hinsichtlich der Anzahl an zu pflanzenden Bäumen außergewöhnlich gering. Die mit Planzeichen A 11.6 als zu pflanzen festgesetzten Bäume überschreiten die Anzahl der textlich festgesetzten Bäume um ein Vielfaches.

Da die im Plan verorteten Baumpflanzungen gut platziert sind und die Anzahl stimmig ist, ist das textliche Pflanzgebot bezüglich der Anzahl der Bäume und auch der Anrechenbarkeit hin-fällig. Ein weiterer Punkt, der gegen eine Berechnungsformel spricht, ist der vorhandene Baumbestand im Nordwesten.

Hinsichtlich der zu pflanzenden Baumarten sollte die Anzahl der Bäume 3. Wuchsordnung und Obstbäume eingeschränkt werden, damit auch Laubbäume 1. und 2. Ordnung gepflanzt werden. Ein Kleinbaum oder ein Obstbaum hat zwar einen ökologischen Wert, aber eine deutlich geringere Wirkung auf das Kleinklima und das Ortsbild als ein Großbaum.

Deshalb ist es sinnvoll, entweder einen Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen oder stattdessen zwei Laubbäume 3. Ordnung oder zwei Obstbäume (oder einen Laubbaum 3. Ordnung und einen Obstbaum).

Da in der Pflanzliste die Wald-Kiefer aufgeführt wird, ist die Bezeichnung Laubbaum nicht korrekt.

Für eine gelungene Durchgrünung und eine gute Mischung an verschiedenen standortge-rechten, heimischen Bäumen empfehlen wir folgende Formulierung:

Es sind gemäß Planzeichen A 11.6 standortgerechte, heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Bis zu 25 % der zu pflanzenden Bäume können durch je zwei standortgerechte, heimische Laubbäume 3. Ordnung oder zwei standortgerechte, regionaltypische Obstbäume ersetzt werden. Ein Mindestabstand von 6 m zwischen Baumpflanzungen ist einzuhalten. Die Mindestpflanzqualitäten entsprechen Ziffer A 11.6.2.

Zu A 11.6.1

Grundsätzlich empfehlen wir, Pflanzlisten unter Hinweisen aufzunehmen, um beim Auftreten von Krankheiten oder Schädlingen flexibel reagieren zu können. Die Zusammenstellung der Baumarten stellt eher eine Empfehlung dar, weitere Arten oder geeignete Sorten sollten ebenfalls zulässig sein.

Ein wichtiger Service ist die Einteilung der Baumarten nach Wuchsordnung, damit die pas-sende Baumart dem Pflanzgebot entsprechend ausgewählt werden kann.

Salix caprea (Großstrauch/Baum 3. Ordnung) liebt feuchten, sauren Boden und ist deshalb in der kalkhaltigen Münchner Schotterebene nicht unbedingt zu empfehlen. Besser geeignet ist Salix alba (Baum 2. Ordnung).

Sorbus aucuparia fällt häufig aus, die Eberesche kommt mit den Hitzeerlebnissen und Tro-ckenperioden nicht gut zurecht. Wir empfehlen stattdessen Sorbus aria, Sorbus domestica und Sorbus torminalis.

Hier bitten wir um Korrektur der Baumarten entsprechend ihrer Wuchsordnung und Verschie-bung der Liste unter B Hinweise.

Textvorschlag:

Die Verwendung folgender standortgerechter, heimischer Bäume ist zu empfehlen:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume mit einer Endwuchshöhe > 20 m):

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (nur in parkartiger Umgebung)

Betula pendula – Hänge-Birke (nur in parkartiger Umgebung)

Fagus sylvatica – Rot-Buche (nur in parkartiger Umgebung)

Populus alba – Silber-Pappel (nur in parkartiger Umgebung)

Populus nigra – Schwarz-Pappel (nur in parkartiger Umgebung)

Quercus robur – Stiel-Eiche

Tilia cordata – Winter-Linde

Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme (nur in parkartiger Umgebung)

Ulmus laevis – Flatter-Ulme (nur in parkartiger Umgebung)

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume mit einer Endwuchshöhe > 10 und < 20 m):

Acer campestre – Feld-Ahorn

Alnus incana – Grau-Erle

Carpinus betulus – Hainbuche

Juglans regia – Walnuss

Pinus sylvestris – Wald-Kiefer

Populus tremula – Zitter-Pappel

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Prunus padus – Trauben-Kirsche (nur in parkartiger Umgebung oder Ortsrandeingrünung)

Pyrus pyraeaster (communis) – Wild-Birne

Salix alba – Silber-Weide

Sorbus domestica – Speierling

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume mit einer Endwuchshöhe < 10 m):

Acer monspessulanum – Felsen-Ahorn

Crataegus lavalleyi – Apfel-Dorn

Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weiß-Dorn

Malus sylvestris – Wild-Apfel

Sorbus aria – Mehlbeere

Sorbus torminalis – Elsbeere

Sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten.

Zu A 11.6.2

Die Mindestpflanzqualität ist ungewöhnlich gering für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung. Wir empfehlen hier eine Anhebung der Mindestpflanzqualität auf Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, damit die Bäume von der Pflanzung an als Baum wirken. Eventuell wäre auch Stammumfang 18-20 cm denkbar. Zwischen StU 16-18 cm und 20-25 cm machen die Höhe und Breite der Baumkrone den Unterschied aus, weniger der Stamm selbst.

Für Bäume 3. Wuchsordnung ist ein Stammumfang von 16-18 cm in Ordnung. Für Obstbäume sollte man sogar nur 14-16 cm Stammumfang wählen.

Wir raten dazu, alle Mindestpflanzqualitäten in einer Festsetzung zu bündeln, auch die für Sträucher.

Textvorschlag:

Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Mindestpflanzqualitäten zu erfüllen:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: versetzte Sträucher 100-150 cm

Zu A 11.6.4

Für die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen sollten gemäß GALK-Straßenbaumliste geeignete Laubbäume in Arten und Sorten gewählt werden.

Zu A 11.6.5

Der hier festgesetzte Pflanzraum von nur 12 m³ ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen ausreichend. Diese gibt es nach DIN 18916 an natürlichen Standorten im Park, auf Wiesen und im Wald.

Gemäß DIN 18916 sind Pflanzgruben bei nicht ausreichend durchwurzelbarem Bereich nach den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate vorzusehen.

Dies trifft zu bei ungeeigneten oder bedingt geeigneten Bodenverhältnissen, beengtem Wurzelraum, Vorkommen von Ver- und Entsorgungsleitungen und angrenzenden befestigten Flächen. Also überall, wo Baugruben ausgehoben werden, wo in den gewachsenen Boden eingegriffen wird, in der Nähe von Sparten und im Straßenraum.

Wir empfehlen deshalb folgende Formulierung:

Für eine gesunde Entwicklung und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 30 - 36 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 24 - 30 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Ordnung und Obstbäume (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 18 - 24 m³ (bei 1,5 bis 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder mit Substrat B nach ZTV Vegtra-Mü erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen 1. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen 2. bis 3. Ordnung einzuhalten.

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und vor Verdichtung zu schützen.

Bei Baumpflanzungen in gewachsenem Boden an natürlichen Standorten mit ausreichend durchwurzelbarem und belüftetem Raum ist eine Pflanzgrube von 12 m³ ausreichend.

Zu A 11.6.6

Die Ausfallregelung sollte auch für die unter Ziffer A 11.7 festgesetzten Hecken gelten. Deshalb empfehlen wir, die Reihenfolge zu ändern und diese wichtige Festsetzung nach den Heckenpflanzungen zu platzieren.

In Satz 1 sollte es „Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen“ heißen.

Da unter A 11.6.2 der Begriff „Mindestpflanzqualität“ verwendet wird, sollte dieser hier statt „Güteanforderungen“ verwendet werden.

Zu A 11.8

Je größer und tiefer die Baumgrube, desto besser für die Entwicklung eines Baums.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterbauten Flächen ist zu beachten, dass es sich hier um Extremstandorte handelt. Eine Erdüberdeckung von nur 80 cm wie häufig geplant ist hier unzureichend. Für Bäume 2. Wuchsordnung sollte ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 120 cm und für Bäume 3. Wuchsordnung von mind. 100 cm auf Tiefgaragen vorgesehen werden.

Wir bitten um Ergänzung, um die geplanten Baumpflanzungen auf Flächen gemäß A 5:2 zu realisieren.



Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 01.12.2023
Unser Zeichen:
München, 20.12.2023

Auskunft erteilt: E-Mail: Tel.: 089 / / Zimmer-Nr.:
Fax: 089 /

1.	Gemeinde Taufkirchen
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 94 i.d.F. vom 26.10.2023
	für das Gebiet Seniorenquartier am Hachinger Bach
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 05.01.2024 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Sachgebiet Immissionsschutz
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen).
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befehle)



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1) und die Belange des Umweltschutzes (Nr. 7) und hier u.a. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Entsprechende Aussagen, z.B. zu den zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und umgebungsbedingte Einwirkungen auf die geplante Nutzung fehlen bislang.

Aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit von Altenheimen mit Pflegeeinrichtungen ist zum Teil mit Überschreitungen maßgeblicher Orientierungs- und Immissionsrichtwerte zu rechnen. Um über die notwendigen Informationen zur Abwägung notwendiger Schallschutzmaßnahmen zu verfügen, ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportlärm) und auch der davon ausgehenden Emissionen (z.B. durch Erschließung, Stellplatznutzung, technische Anlagen) unabdingbar.

1. Das Plangebiet ist zum Teil erheblichen Verkehrsgeräuschen (laut Landkreisuntersuchung Möhler+Partner, Bericht Nr. 710-4404, 18.08.2015, im westlichen Bereich des geplanten Seniorenzentrums >60 dB(A) tags und >50 dB(A) nachts durch die Münchner Str.) zu rechnen.
2. Zusätzlich kann die Burschenvereinshütte auf dem direkt südlich angrenzenden Grundstück aus unserer Sicht potenziell zu Problemen führen. Hier ist die Beurteilung nach Freizeitlärmrichtlinie oder in Anlehnung an die TA Lärm möglich und die Wahl zu begründen.
3. Die Schutzbedürftigkeit des Seniorenzentrums ist ebenfalls zu angeben. Je nach Umfang der stationären Pflege hat eine Bewertung als Krankenhaus, Kurheim oder Altenheim oder als allgemeines Wohngebiet (WA) zu erfolgen.
4. Ebenso sind die Auswirkungen der Tiefgaragenausfahrt zu betrachten und ggf. bauliche oder technische Maßnahmen festzusetzen.

Die vollständige Verlagerung der Problematik auf die Ebene des Bauvollzugs ist nicht möglich, da die Notwendigkeit baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zu erwarten ist, deren Art und Umfang im Bebauungsplanverfahren abzuwägen und die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen sind. Der Prozess der Abwägung der Schallschutzmaßnahmen und dessen Ergebnis sind in der Begründung darzustellen.

Anlagen:



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Wasserrecht und Wasserwirtschaft

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

im Hause

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 01.12.2023

Unser Zeichen:
München, 27.12.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

1. Gemeinde Taufkirchen

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 94
für das Gebiet Bereich Senioreneinrichtung und Wohnen (Seniorenquartier am Hachinger Bach)

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landratsamt-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Überschwemmungsgebiet Hachinger Bach In der Plandarstellung und unter B - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise soll das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hachinger Baches nachrichtlich übernommen werden (§ 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB). Niederschlagswasserbeseitigung Zu B 17.0 fehlt noch eine Festlegung, daher kann dazu derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Es ist zu prüfen, ob es sich bei diesem Punkt nicht eher um eine Festsetzung handelt, als um eine nachrichtliche Übernahme und Hinweis. B 22.6 sollte wie folgt neu gefasst werden: „Niederschlagswasser: Gesammeltes und unverschmutztes Niederschlagswasser darf unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) schadlos und erlaubnisfrei beseitigt werden. Ob die Voraussetzungen zur Anwendung der NWFreiV gegeben sind und die Vorgaben eingehalten werden, ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen. Falls die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung nicht vorliegen, ist für die zielgerichtete Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (Versickerung) beim Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft – ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen und die hierzu erforderlichen, aussagekräftigen Unterlagen vorzulegen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser nach den Regeln der Technik gebaut und unterhalten werden. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern – Flächen- und Muldenversickerung sind als vorrangige Lösungen umzusetzen. Soll hiervon abgewichen werden, muss dies entsprechend begründet werden.“ Anlagen im 60-m-Bereich des Hachinger Baches Es wird gebeten, unter B - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise folgenden neuen Punkt an geeigneter Stelle aufzunehmen: „Genehmigung von Anlagen im 60-m-Bereich des Hachinger Baches

Anlagen aller Art, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie des Hachinger Baches entfernt sind, und für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, dürfen nur nach vorheriger wasserrechtlicher Genehmigung durch das Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft – errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt (beseitigt) werden (Art. 20 BayWG). Dies betrifft insbesondere Gartenhütten, Gewächshäuser, Mauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäune, Schwimmbecken, Spielgeräte etc.“

gez.

Anlagen



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 01.12.2023
Unser Zeichen:
München, 27.12.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

1. **Gemeinde Taufkirchen**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 94
für das Gebiet SENIORENEINRICHTUNGEN UND WOHNEN

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 05.01.2023

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Wohnquartiers angrenzend an den Hachinger Bach. Dieser wird mitsamt seines Gehölzbestandes erhalten. Im Osten wird eine neue umfangreiche Eingrünung geplant. Von der geplanten Bebauung unmittelbar betroffen ist ein Acker und ein ca. 3.500 m ² großer Garten mit einem alten Baumbestand. Der in dem Garten vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten. Dies wird von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für das Verfahren im Rahmen einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. In diesen Rahmen ist der für den Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend nach § 14 und 15 i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderliche Kompensationsumfang nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung zu berechnen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist für die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten und der nötige Ausgleich ist im Bebauungsplan konkret festzusetzen. Die Ausgleichsflächen sind dabei mit detaillierten Maßnahmen zu benennen. Bisher liegt keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vor. Unterlagen hierzu werden derzeit noch erstellt. Daher kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind so weit entfernt vom Fahrbahnrand anzulegen, dass sie ihre Funktionen erfüllen können (vgl. Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 07. August 2013 für den staatlichen Straßenbau – Vollzugshinweise Straßenbau, S. 5 ff). Je nach Verkehrsaufkommen darf die Fläche in einem 20 m – 50 m – Streifen ab Fahrbahnrand nur zu einem gewissen Prozentsatz angerechnet werden. Die geplante Ausgleichsfläche bitten wir neu zu überarbeiten, der Prozentsatz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächenversiegelung soll möglichst geringgehalten werden. Mit in die Festsetzungen sollte aufgenommen werden, dass Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebundene Decken, Rasensteine etc.) sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu gewährleisten. <u>saP</u> Durch eine Untersuchung in 2021 konnte eine Betroffenheit von zwei planungsrelevanten Brutvogelarten festgestellt werden. Für diese sind CEF-Maßnahmen in Form von Kästen im Verhältnis 1:3 umzusetzen. Eine Betroffenheit weiterer Arten konnte ausgeschlossen werden. Speziell für die CEF-Maßnahmen regelt § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, dass diese Maßnahmen festgelegt werden müssen. Dies gilt analog auch für alle Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen.

Ist auf Bebauungsplanebene ein artenschutzrechtlicher Konflikt absehbar und wird dieser durch diese Maßnahme gelöst, muss die Festlegung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Eine Sicherung von CEF-Maßnahmen und auch Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, ggf. auch Abs. 1a BauGB) oder durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) erfolgen.

In die Hinweise sollte mit aufgenommen werden:

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

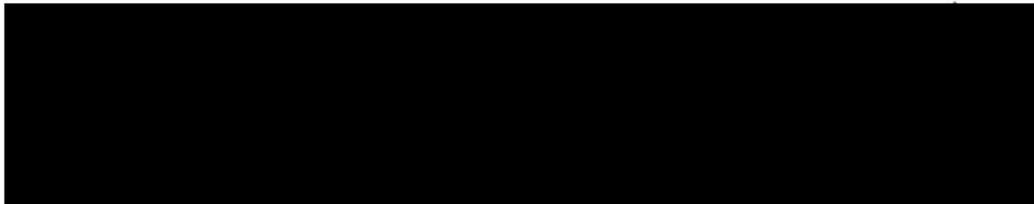
Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Gez.

Anlagen



Herrn Bürgermeister
Ulrich Sander persönlich

Rathaus, Köglweg 3
82024 Taufkirchen

Taufkirchen, 04. Januar 2024

Seniorenquartier am Hachinger Bach
Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Zufällig erfuhren wir, dass die Gemeinde den Planentwurf zum o.a. Projekt in der Zeit vom 01.12.2023 bis 12.01.2024 auslegt und nur in dieser Zeit Stellungnahmen abgegeben werden können. Hier unsere Stellungnahme:

Vorweg:

Wir finden den Standort für ein Alten-/Pflegeheim grundsätzlich für sehr gut geeignet. Eine solche Einrichtung gehört nicht an den Rand der Gemeinde oder gar in/an ein Gewerbegebiet. Kurze Wege zu Ärzten und zum Einkaufen (Apothekel!) sind ebenso wichtig, wie Nähe zu anderen Versorgungseinrichtungen und Wohnbereichen, usw..

Formales:

- Bei so einem großen und wichtigen Projekt hätten wir schon erwartet, dass die maßgeblich Betroffenen von der Gemeinde eigens schriftlich auf die Auslegung und Frist zur Stellungnahme hingewiesen worden wären; meinen Sie wirklich, dass die Bürgerschaft alle paar Tage im Internet nachsieht, ob ein Planungs- oder Bauprojekt ausgelegt wird, das sie betrifft?
- Dass die Frist zur Stellungnahme so, wie geschehen, terminiert wurde, kann man nur als krasse Missachtung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger bezeichnen: aufgrund der kalendarischen Situation war im Jahr 2023 die Adventszeit faktisch auf drei Wochen begrenzt. Wie auch Sie wissen, ist die Vorweihnachtszeit in aller Regel und bei den meisten Menschen beruflich (Jahres-Endspurt) und privat (Weihnachtsvorbereitungen) extrem aus- und belastet. In dieser Zeit fundierte,

komplexe planerische und bautechnische Zusammenhänge zu klären, zu durchdringen und fachkompetente Stellungnahmen zu erarbeiten ist schlicht unmöglich.

- Hinzu kommt, dass viele Leute die Weihnachtsferien (der Kinder) zum Urlaub machen, Skifahren usw. nützen.
- Viele Rechtsanwaltskanzleien, Ingenieurbüros etc. haben in der Zeit geschlossen und können nicht beratend hinzugezogen werden.
- Wir erbitten und erwarten daher Ihre Zusage, dass auch Stellungnahmen, die nach dem 12. Januar 2024 bei Ihnen und der Gemeinde eingehen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden!
- Mitglieder des Vereins der Siedlung am Heimgarten haben den Vorstand gebeten, eine Sonder-Mitgliederversammlung einzuberufen, um alle 104 Eigentümer über den Stand des Verfahrens und die möglichen Auswirkungen zu informieren. Eine sich aus der Sitzung ergebende Stellungnahme wird sicher nicht vor dem 12.01. möglich sein, es wird ohnehin schwierig, einen Termin für die Sitzung zu finden und rechtzeitig die Mitglieder zu laden. Insoweit bitte ich auch um Ihre ausdrückliche Zusage, dass die Interessen der Vereinsmitglieder gewahrt bleiben, auch wenn eine Vereinsstellungnahme verspätet bei der Gemeinde eingeht.

Inhaltlich:

- Aufgrund der Tatsache, dass die vorgesehene Bebauung nicht nur die Errichtung eines Altenheimes zum Inhalt hat, sondern erhebliche Wohngebiete ausweist (WA) spielt die Erschließung des Planungsgebietes und die Auswirkungen auf die alteingesessene Nachbarschaft eine zentrale Rolle für die Akzeptanz: so muss sichergestellt werden, dass die Wohnqualität der Siedlung am Heimgarten nicht durch Erschließungs- und Lieferverkehr des Neubaugebietes beeinträchtigt wird.
- Daher ist es eine dramatische, planerische Sünde, die Erschließung nicht im Bereich der Kreuzung Münchner Str. / Köglweg zu organisieren. Uns ist schon klar, dass dies zusätzlichen Aufwand und Kosten nach sich ziehen würde. Allerdings vergibt die Gemeinde so eine einmalige Chance, die „Ortsmitte“ von Alt-Taufkirchen zu überplanen und neu für die Zukunft zu gestalten.
- Die ausgelegten Unterlagen geben keinerlei Hinweise auf den Stellplatzschlüssel. Wir erwarten schon, dass die Ausweisung von Stellplätzen in dem Neubaugebiet die vorhandenen öffentlichen Parkplätze im Bereich Am Heimgarten und der Finckenstrasse unberücksichtigt lassen – also keine Reduzierung der vorhandenen Parkmöglichkeiten hier! Eine Verschlechterung der Situation darf unter keinen Umständen eintreten.
- Es ist bekannt, dass der Grundwasserspiegel im vorgesehenen Baugebiet sehr hoch liegt; im Bereich der Siedlung Am Heimgarten hat es schon Vorfälle gegeben, dass das Grundwasser in Keller eingedrungen ist. Wir bitten Sie daher nachdrücklich um die Zusage, dass alle technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um den Grundwasserspiegel niedrig zu halten bzw. dass ein durch die Baumaßnahmen ausgelöstes Ansteigen desselben verhindert wird, und zwar nachhaltig! Auf ggf. Schadenersatzansprüche im Fall von durch gestiegenes Grundwasser ausgelöste Schäden an unseren Reihenhäusern weisen wir hin.
- Soweit wir wissen, sind von der baurechtlichen „Aufwertung“ i.F. dass der B-Plan gesatz wird auch private Grundstücke betroffen; das bedeutet, dass sich deren



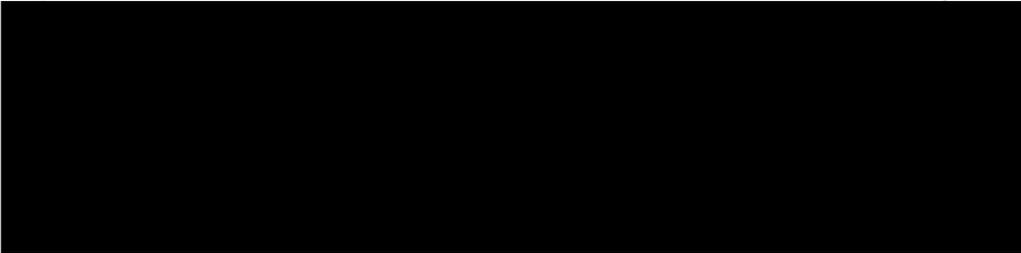
Grundstückswerte enorm vervielfachen, ohne dass die Eigentümer eigene Leistung investiert hätten; leider hat die Gemeinde es bisher versäumt, durch den Erlass von Richtlinien zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) sicher zu stellen, dass in solchen Fällen ein Teil des Mehrwertes an die Gemeinde abgeführt wird. Mit diesem Instrument könnte Taufkirchen die Folgekosten von Planungen (und damit für die Allgemeinheit) erheblich reduzieren. Es wäre eine elegante Gelegenheit, wenn die Gemeinde diesen Fall zum Anlaß nähme, Richtlinien für die SoBoN zu erlassen. Ganz nebenbei würde so auch für Grundstückseigentümer, Investoren und den Kämmerer Planungs- und Kalkulationssicherheit entstehen. München profitierte davon schon seit den 90-iger Jahren!

Insoweit eine erste Stellungnahme von uns. Wir behalten uns weitere Argumente und Überlegungen vor, wenn und soweit sich die Inhalte / Sachverhalte der beabsichtigten Bebauungen weiter klären; auf die oben dringend erbetenen Zusagen weisen wir hin.

Wir bitten Sie abschließend, sehr geehrter Herr Bürgermeister, alsbald eine Sonder-Bürgerversammlung für die Siedlung Am Heimgarten und andere betroffene Nachbarbereiche einzuberufen, um die hier angesprochenen Fragen und Themen, aber auch ggf. weitere, von uns heute noch nicht gesehene Probleme fachlich versiert und umfänglich zu klären und die betroffenen BürgerInnen zu informieren. Auch die o.g. Zusagen Ihrerseits sollten da für die Öffentlichkeit nachvollziehbar und verbindlich kommuniziert werden.

Vielen Dank für Ihre Mühen in der für uns alle äußerst wichtigen Angelegenheit! Die Fraktionen des Gemeinderats informieren wir durch ein Cc).

Mit freundlichen Grüßen!



An den
Ersten Bürgermeister der Gemeinde Taufkirchen
Herrn Ulrich Sander
Rathaus
82024 Taufkirchen

08.01.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach,
hier: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

schwerpunktmäßig beschränke ich mich in meiner Stellungnahme auf die Auswirkung obigen Planvorhabens auf die **Parkplatzsituation** für die bestehende Reihenhaussiedlung „am Heimgarten“. Dabei gehe ich davon aus, dass die von anderer Seite vorgetragene Einwendungen und Bedenken im weiteren Verfahren von den Fachplanern und zuständigen Fachbehörden geprüft und angemessen berücksichtigt werden.

Für die vor über 50 Jahren errichtete Reihenhaussiedlung wurden seinerzeit Garagen sowie Stellplätze an der Straße am Heimgarten sowie in der Finkenstraße errichtet und seither nicht erweitert, obwohl der Parkplatzdruck erheblich gestiegen ist. Geschuldet ist dies mehreren Ursachen:

Die später errichteten 16 Reihenhäuser nördlich unserer Siedlung verfügen nur über ganz wenige oberirdische Stellplätze und nutzen deshalb die anderen Parkplätze mit.

Geändert hat sich auch die Motorisierung. So werden in zahlreichen Häusern inzwischen mehrere Fahrzeuge gehalten.

Durch Aufstellung von Altglas- und Altkleidercontainern ist weiterer Parkraum verloren gegangen. Hinzu kommen immer mehr dauerparkende Wohnmobile, teilweise sogar mit Kennzeichen aus der Landeshauptstadt München.

Besonders prekär ist die Situation in den Abend- und Nachtstunden. Erhebungen wie Verkehrszählungen müssen deshalb diese Tageszeiten mit einbeziehen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht durch die Schaffung von Stellplätzen für die Gebäude Q, E und F eine erhebliche Verkürzung des Parkstreifens auf der südlichen Seite der Straße am Heimgarten vor. Eine Kompensation für diesen Verlust durch Parkplätze an anderer Stelle ist nicht vorgesehen. Eine Umsetzung dieser Planung hätte zur Folge, dass Fahrzeuge auf freier Strecke Richtung Dorfstraße abgestellt werden müssen. Die daraus resultierenden negativen Folgen für den fließenden Verkehr können tagtäglich an der gefährlichen Situation in dem Abschnitt der Dorfstraße zwischen den Einmündungen am Heimgarten und Tegernseer Landstraße beobachtet werden.

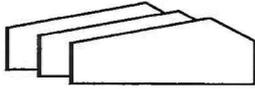
Eine ehrliche und transparente Bilanzierung der bestehenden und künftigen Parkraumsituation anhand der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist für die weitere Planung und deren Akzeptanz durch Bewohner in der Nachbarschaft unabdingbar. Dabei dürfen die Garagen unserer Reihenhaussiedlung nur sehr eingeschränkt mitgezählt werden. Sie entsprechen dem Standard der 60er Jahre des



vergangenen Jahrhunderts und sind bereits für heutige Mittelklassewagen viel zu schmal und zu kurz. Folglich bleibt nur die Laternengarage.

Solange die Parkplatzproblematik nicht zufriedenstellend gelöst ist, verstößt das Vorhaben gegen die grundlegende Verpflichtung gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO und ist nicht genehmigungsfähig.





Siedlung am Heimgarten e.V.

Taufkirchen, 08.01.2024

An den Bürgermeister
der Gemeinde Taufkirchen
Ulrich Sander
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

**Bekanntmachung der Gemeinde vom 23.11.
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“**

Sehr geehrter Herr Sander,

in Bezug auf den o.g. Aufstellungsbeschluss informiere ich Sie hiermit über die Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung des Vereines Siedlung am Heimgarten e.V. innerhalb der nächsten Wochen.

Das Ziel der Mitgliederversammlung ist es, eine einheitliche Position zu dem o.g. Bauvorhaben zu entwickeln und der Gemeinde zeitnah eine Stellungnahme des Vereines zukommen zu lassen. Da die Einberufung einer Mitgliederversammlung bestimmten Fristen unterliegt, wird eine Stellungnahme des Vereines erst nach Ablauf der Frist am 12.01. erfolgen. Wir gehen dennoch davon aus, dass die Stellungnahme bei der Planung des Bauvorhabens berücksichtigt wird, und die möglichen Bedenken und Fragen der unmittelbar betroffenen Siedlung berücksichtigt werden. Wir erwarten aus der Mitgliederversammlung eine Position und Stellungnahme des Vereines mindestens zu den folgenden Punkten:

- a) Es dürfen keine Schäden am Gemeinschaftseigentum und dem Wohneigentum der Mitglieder entstehen. Insbesondere eine mögliche Verschlechterung der Grundwassersituation und sich daraus ergebende Schäden sind wesentliche Bedenken der Mitglieder
- b) Die Verkehrsbelastung und die Verkehrssicherheit dürfen sich nicht oder nur minimal negativ verändern (Planung der Zufahrtswege unter Berücksichtigung von Anwohner- und Lieferverkehr, keine negative Veränderung der Verkehrssicherheit, insbesondere der hoch frequentierten Schulwege auf der Straße am Heimgarten)
- c) keine Verschlechterung der ohnehin angespannten Parksituation (der öffentliche Parkraum soll bestehen bleiben, keine Umwidmung von öffentlichem Parkraum in private Stellplätze).

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sander,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats und der Bauverwaltung,

wir haben über unsere Nachbarschaft erfahren, das immense Bauvorhaben am Heimgarten geplant sind. Grundsätzlich sind wir natürlich dafür, dass für die ältere Generation in unserer Gemeinde mit einer modernen Pflegeeinrichtung gesorgt wird. Doch die Planung, die immer größere Dimensionen annimmt und offensichtlich lange vor der Unternehmung „ Neues Quartier“ erstellt wurde scheint im Rahmen der Flächenversiegelung Hoch- und Grundwasserschutz, sowie der Verkehrsplanung und Lebensqualität durch zusätzlicher Lärmbelastung nicht mehr zu passen.

Insbesondere die Grundwasserproblematik (Der Grundwasserspiegel liegt in diesem Bereich sehr hoch, und könnte durch leichtsinniger Planung von großen Tiefgaragenanlagen weiter steigen) muss dringend bedacht werden, da sonst mit erheblichen Wasserschäden an den Häusern der gesamten Siedlung zu rechnen ist. Somit wären unsere Immobilien, die u.a. unserer aller Altersvorsorge sind, gefährdet. Dies wollen wir nicht riskieren indem wir einer nicht nachhaltig und zukunftsorientierter Planung ohne Bedenken zustimmen.

Alle weiteren Bedenken und Anregungen finden Sie in der angefügten Stellungnahme von Aenne und Axel Markwardt, die nach mehreren Besprechungen und Diskussionen formuliert wurde.

Da wir als Anwohner gerade durch die kurzen Fristen zu einer Stellungnahme über die Feiertage etwas „übereilt“ wurden, konnten aus den vorliegenden Unterlagen leider folgende wichtige Punkte nicht ermittelt werden und es wäre für alle Beteiligten (gesamter Gemeinderat, Anwohner, Bauamt, etc.) wichtig, sich Details die die gesamte Planung samt Kosten betreffen, vor Augen zu halten und neue Denk- und Planungsprozesse bzgl. des Standorts und der Umsetzung anzuregen:

Wieviel Bäume werden gefällt?

Wie viele Parkplätze fallen weg bzw. bleiben übrig?

Wie viele Parkplätze für Anwohner und Besucher sind in dem geplanten Areal kalkuliert?

Wie viele private Wohneinheiten werden auf dem Gemeindegrundstück errichtet?

Mit wie vielen zusätzlichen Anwohner rechnen Sie?

Wie hoch ist der maximale Grundwasserpegel jetzt und mit welcher Änderung des Pegels wird gerechnet?

Mit welcher Anzahl von Lieferfahrzeugen und zusätzlichen Privatfahrzeugen wird kalkuliert?

Für wie viele Haushalte ist der Kanal im Moment ausgelegt und mit welcher zusätzlichen Kanalauslastung wird gerechnet?

Wieviel Gelder aus der Gemeinde sind bereits in den Kauf der Grundstücke und Erschließung samt Genehmigungen geflossen?

Mit welcher zusätzlichen Lärmbelastung rechnen Sie? (Uhrzeiten und Dezibel).

In welchem Umfang wird die Tiefgaragenanlage dimensioniert? (Fläche, Tiefe der Baumaßnahme)?

Für welchen Zweck sind die Gebäude R und Q auf dem Villengrundstück vorgesehen?

Welche genaue Höhe haben die Gebäude? (Genaue Angaben zu jedem einzelnen Bauwerk)?

Übernimmt die Gemeinde die Erschließungskosten inklusive Kanälen etc.?

Da Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister genau die richtige Person in diesem Amt in unserer schönen Gemeinde sind, bitten wir Sie nochmals die Planungen zu prüfen und zu überdenken, damit diese an die jetzigen Situationen

(Neues Quartier etc.) angepasst werden und die Bedenken der Anwohner der Heimgarten Siedlung ernst genommen, und revidiert werden und der gesamte Gemeinderat involviert wird.

Diese Email schicken wir gleichzeitig an die werten Mitarbeiter in Bauverwaltung Taufkirchen und an die Fraktionen im Gemeinderat damit auch von dort aus weitere Prüfungen und Revidierungen veranlasst werden.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören um gemeinsam mit den Anwohnern, des gesamten Gemeinderats und des Bauamts eine perfekte Standort- und Umsetzungsplanung für das neue Pflegeheim und eine nachhaltige Zukunft für unsere schöne Gemeinde Taufkirchen zu finden.

An den
Bürgermeister Herrn Ulrich Sander
und an die
Gemeinderäte und Gemeinderätinnen
der Gemeinde Taufkirchen

Bebauungsplan Seniorenquartier am Hachingerbach
hier: Parkplatzproblem

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Gemeinderäte und Gemeinderätinnen,

grundsätzlich haben wir nichts gegen den geplanten Bau des Seniorenquartiers und erkennen die Notwendigkeit dafür an. Das Gleiche gilt für das Wohnquartier westlich der Dorfstraße. All diese Vorhaben werden sich aber erheblich auf die Parkplatzsituation der bestehenden Reihenhaussiedlung „Am Heimgarten“ auswirken:

Die Siedlung Am Heimgarten wurde vor über 50 Jahren mit den zugehörigen Garagen und Stellplätzen in der Finkenstraße und Am Heimgarten errichtet. Seit damals hat sich beim Parken einiges geändert:

es kam die neue Siedlung Münchner Straße im Norden dazu, die nur eine Tiefgarage und nur ganz wenig Stellplätze außen hat, daher werden die Am Heimgarten vorhandenen Parkplätze von den dortigen Anwohnern mitbenützt. Es hat sich die Motorisierung geändert und es werden in einigen Häusern mehrere Autos gehalten.

Inzwischen haben wir auch immer mehr parkende Wohnmobile, die, was man anhand der Kennzeichen ersehen kann, zudem nicht alle aus Taufkirchen sind.

Es wurden Altglas- und Altkleidercontainer aufgestellt, die Parkplatz wegnehmen.

Blumentröge nehmen ebenfalls einen Parkplatz weg

eine Ladestation für e-Autos wurde montiert die zwar derzeit noch nicht in Betrieb ist, demnächst aber wohl auch ein oder zwei Parkplätze belegen wird.

Durch die entstehenden neuen Häuser wird der Parkplatz noch mehr beschnitten was zur Folge hat, dass die Fahrzeuge in Richtung Dorfstraße abgestellt werden und es damit zu einer beträchtlichen Behinderung des Verkehrs führen wird.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Garagengröße der Siedlung Am Heimgarten dem Anspruch der Autos an den 60er Jahren angepasst war und für viele Autos heute viel zu klein sind und diese daher auf der Straße geparkt werden müssen.

All diese Veränderungen haben dazu geführt, dass das Parken Am Heimgarten schwieriger geworden ist. Wir befürchten nun, dass sich die Situation durch die geplanten Bauvorhaben

- Seniorenquartier
- Wohnquartier Dorfstraße
- Containerunterkunft

weiter gravierend verschlechtern wird und bitten deshalb darum zu prüfen, wie die Gemeinde das Problem lösen kann und wird.

Mit freundlichen Grüßen

An Herrn Bürgermeister Ullrich Sander
82024 Taufkirchen, Köglweg 3

Betreff: **Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie zum Vorentwurf Plan B94**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Gemeinderat,

die Weiterführung des Seniorenwohnheims unterstützen wir vollkommen! Allerdings haben wir große Bedenken zu der geplanten Umsetzung:

Den geplanten Standort für das Seniorenquartier halten wir für schwierig, weil es das am **tiefsten gelegene Gebiet** in Taufkirchen und zudem **hochwassergefährdet** ist. Der hohe Grundwasserspiegel erfordert eine aufwendige Bauausführung. Wir fordern ein **Bodengutachten**, bevor dieser Standort weiter geplant wird. Es gibt sicherlich **kostengünstigere und risikoärmere Alternativen**: z.B. das höhergelegene und schon voll erschlossene Areal um den S-Bahnhof.

Die geplante Fläche war bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit **besonderer ökologischer Funktion**“ ausgewiesen. Die z.T. dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser würden eine der wichtigen innerörtlichen **Frischlufschneisen verhindern**. Die Luftqualität ist für die **Gesundheit** aller wichtig. Die Wohnbebauung und die Tiefgarage wird viel Fläche **versiegeln**. Das Bauvorhaben **zerschneidet** für die Tiere die Verbindung zwischen Hachinger Bach und den zusammenhängenden Ackerflächen: Silber- und Graureiher, Star, Grünspecht und sogar **Feldlerchen** sind regelmäßig hier zu sehen. **Erhalten Sie eines der schönsten Erholungsgebiete im Ortskern für alle, die hier Natur und Tiere erleben können!**

Es ist mit einer deutlichen Zunahme von **Schadstoffemissionen** und Verkehrslärm durch den Liefer- und Durchgangsverkehr entlang der Straße „Am Heimgarten“ zu rechnen. Der Lärm würde das **ruhige Schlafen und Wohnen in den vorderen Reihen der Siedlung stark beeinträchtigen**. Die Lärmbelastung ist schon jetzt während des Berufsverkehrs sehr hoch. Neue Wohngebiete dürfen nicht die Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit der übrigen Anwohner in **unerträglichem Maß belasten**. Wir fordern deswegen die **Zufahrt** für das Seniorenwohnheim **nicht über den „Heimgarten“** sondern direkt von der Münchener Straße zu planen. Dadurch würde die Mehrbelastung durch Lärm und Schadstoffe sowie die Gefährdung der Schulkinder aus unserer Siedlung wegfallen. Um die bestehende Bausubstanz abzusichern, fordern wir ein **Vorgutachten unserer Keller** und die **Versicherung gegen zukünftige Wasserschäden**.

Aus **ökologischen Gründen** und für den **Erhalt der Lebensqualität** ist hier von einer **zusätzlichen Wohnbebauung grundsätzlich abzusehen**.

An Herrn Bürgermeister Ullrich
82024 Taufkirchen, Köglweg 3

Betreff: **Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie zum Vorentwurf Plan B94**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Gemeinderat,

die Weiterführung des Seniorenwohnheims unterstützen wir vollkommen! Allerdings haben wir große Bedenken zu der geplanten Umsetzung:

Den geplanten Standort für das Seniorenquartier halten wir für schwierig, weil es das am **tiefsten gelegene Gebiet** in Taufkirchen und zudem **hochwassergefährdet** ist. Der hohe Grundwasserspiegel erfordert eine aufwendige Bauausführung. Wir fordern ein **Bodengutachten**, bevor dieser Standort weiter geplant wird. Es gibt sicherlich **kostengünstigere und risikoärmere Alternativen**: z.B. das höhergelegene und schon voll erschlossene Areal um den S-Bahnhof.

Die geplante Fläche war bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit **besonderer ökologischer Funktion**“ ausgewiesen. Die z.T. dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser würden eine der wichtigen innerörtlichen **Frischluftschneisen verhindern**. Die Luftqualität ist für die **Gesundheit** aller wichtig. Die Wohnbebauung und die Tiefgarage wird viel Fläche **versiegeln**. Das Bauvorhaben **zerschneidet** für die Tiere die Verbindung zwischen Hachinger Bach und den zusammenhängenden Ackerflächen: Silber- und Graureiher, Star, Grünspecht und sogar **Feldlerchen** sind regelmäßig hier zu sehen. **Erhalten Sie eines der schönsten Erholungsgebiete im Ortskern für alle, die hier Natur und Tiere erleben können!**

Es ist mit einer deutlichen Zunahme von **Schadstoffemissionen** und Verkehrslärm durch den Liefer- und Durchgangsverkehr entlang der Straße „Am Heimgarten“ zu rechnen. Der Lärm würde das **ruhige Schlafen und Wohnen in den vorderen Reihen der Siedlung stark beeinträchtigen**. Die Lärmbelastung ist schon jetzt während des Berufsverkehrs sehr hoch. Neue Wohngebiete dürfen nicht die Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit der übrigen Anwohner in **unerträglichem Maß belasten**. Wir fordern deswegen die **Zufahrt** für das Seniorenwohnheim **nicht über den „Heimgarten“** sondern direkt von der Münchener Straße zu planen. Dadurch würde die Mehrbelastung durch Lärm und Schadstoffe sowie die Gefährdung der Schulkinder aus unserer Siedlung wegfallen. Um die bestehende Bausubstanz abzusichern, fordern wir ein **Vorgutachten unserer Keller** und die **Versicherung gegen zukünftige Wasserschäden**.

Aus **ökologischen Gründen und für den Erhalt der Lebensqualität** ist hier von einer **zusätzlichen Wohnbebauung grundsätzlich abzusehen**.

An den Bürgermeister Hr. Sander
An den Gemeinderat von Taufkirchen
An den Bauausschuß
Kögelweg 3, 82024 Taufkirchen

Widerspruch gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie gegen den Vorentwurf Plan B94

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße Ihr Bemühen einen schönen Standort für die Seniorenwohnanlage zu finden, ich bin selbst ehrenamtlich für Senioren tätig. Die Weiterführung der Seniorenwohnanlage ist so **dringlich**, dass ich nicht verstehe, dass der Neubau an einem so **schwierigen Standort** stattfinden soll. Hier ist das **am tiefsten gelegene Gebiet** in Taufkirchen, bei Regen steht hier auf dem Acker immer lange das Wasser. Dieses Grünland soll weiterhin für den **Hochwasserschutz** frei bleiben. Nur diese Freifläche kann Wasser im Katastrophenfall aufnehmen. (Hochwasser 2013) Generell verkompliziert und verteuert die Nähe zum Hachinger Bach und der hohe Grundwasserspiegel hier jedes Bauvorhaben. (siehe Wasser in den Baugruben, Tiefgaragen und Kellern der umliegenden Bauvorhaben der letzten Jahre) Ich spreche mich **gegen die zusätzliche Wohnbebauung** aus, es würde zu viel Fläche in dieser kritischen Talsohle **versiegelt werden**. Anstatt große Flächen durch die Wohnhäuser zu versiegeln, gestalten Sie bitte das Umfeld der Seniorenwohnanlage als Ausgleichsfläche bei Starkregen **mit einem Park und einem Therapiegarten für Demenzerkrankte**. Die geplante Wohnbebauung mit z.T. dreigeschossigen Wohneinheiten, würde nicht nur die **Luftzirkulation** verhindern, sondern eine **weiträumige und weitgehend naturbelassene Fläche im Ortskern zerstören**. Sinnvoller erachte ich, zuerst den Leerstand in Taufkirchen zu bebauen, anstatt **eine ökologische Fläche mit unabsehbaren Folgen zu zerstören**. Gerade dieses Feld zwischen Hachinger Bach und Am Heimgarten ermöglicht einen freien Blick auf eine **schöne typische Ecke von Taufkirchen**: die Kirche St. Johannes, den Wolfshof, die Berge, Hecken, alte Bäume. Viele **Vögel** sind hier auf dem Feld zu beobachten: u.a. Silberreiher (gesehen am 10.1.24) und Graureiher (beobachtet 2023 hier am Hachinger Bach beim Fischfang). Für die Reiher z. B. würde das Bauvorhaben die **Verbindung zerschneiden** zwischen Hachinger Bach und freiem Grünland. Über das Feld fliegen oft Schwärme von Staren und es gibt Grünspechte und auch Feldlerchen. (Zu Punkt 5.4: Es gibt hier **Feldvögel!** Ich höre hier jeden Sommer Feldlerchen) Diese Fläche ist in der Nacht sehr dunkel und für **alle nachtaktiven Tiere** extrem wichtig (nur vereinzelte Laternen rund um das Feld). Jeden Tag sind hier viele **SpaziergängerInnen aus den umliegenden Siedlungen** unterwegs. **Alle** sind so dankbar für diese Freifläche, wo sie gemeinsam den freien Blick genießen können, die alten Bäume, die Sonnenauf- und untergänge, den Blick in die Berge und den Sternenhimmel. Um Ihnen meinen persönlichen Eindruck zu beweisen, habe ich an drei Tagen jeweils für 1 Stunde mit den SpaziergängerInnen rund um das zu bebauende Feld gesprochen. Alle waren erschrocken darüber, diese Fläche der Erholung zu verlieren! Siehe meine **Liste mit 21 Unterschriften gegen die Bebauung**. Auch die Kinder können hier sorglos spielen und alleine zur Schule gehen.

Die **Wohnqualität** aller AnwohnerInnen der bestehenden **Siedlung „Am Heimgarten“** würde massiv von der neuen Bebauung beeinträchtigt werden. Durch den zusätzlichen Liefer- und Durchgangsverkehr wird in den vorderen Reihen keine **Ruhe mehr in den Schlaf- und Wohnräumen und im Garten** zu finden sein und weniger **Sicherheit für Kinder und Senioren** auf dem Gehweg. Schon jetzt ist die Belastung durch Verkehrslärm für die AnwohnerInnen sehr hoch: morgens fahren **pro Stunde zwischen 7 und 9 Uhr ungefähr 130 Autos vorbei**, davon kommen nur ca. 10 Autos pro Stunde aus der Siedlung (eigene Messung 9.1.24). Nehmen Sie **Rücksicht auf die hier schon lebenden Senioren**: In der 1. Reihe wohnt unsere allseits bekannte 100 jährige Fr. Schmid, sowie eine 93 jährige Frau und mehrere über 80 jährige. Eine weitere 93 jährige und viele über 80 jährige wohnen hier. Viele in unserer Siedlung haben sich jahrzehntelang im Gemeinderat, Pfarrgemeinderat und Verbänden für das Gemeinwohl eingesetzt. Es wäre paradox denen, die sich für alle anderen in Taufkirchen eingesetzt haben, den ruhigen Lebensabend zu rauben und die Möglichkeit, mit ein paar Schritten Natur und den gewohnten Blick zu genießen. Viele aus der Siedlung, vor allem die 80, 90 und 100 jährigen AnwohnerInnen gehen täglich hier spazieren. Ich befürchte, dass alle Senioren, die in den vorderen Reihen wohnen, sowohl gesundheitlich, als auch psychisch so unter dem **Baulärm- und Staub und dem Baustellenverkehr** leiden werden, dass sie krank werden. In dieser Siedlung kennen und helfen sich alle gegenseitig und unsere Senioren werden von allen geliebt und gepflegt. Bedenken Sie, dass **Sie neue Wohnhäuser auf Kosten der Gesundheit und Sicherheit der hier lebenden AnwohnerInnen durchsetzen würden!** Von dem im Vorentwurf beschriebenen „städtebaulich und sozial positiv gestalteten Umfeld“ profitieren alle nur, wenn die vorhandenen und natürlichen Naherholungsräume erhalten bleiben. Es ist doch (Corona-Zeit!) nachgewiesen, dass **Naturerfahrungen vor der Haustüre** die Grundlage für ein **friedliches Miteinander** bilden. Begründen Sie, von wem „der Wunsch“ (Seite 5) besteht, hier ein „allgemeines Wohngebiet“ hier einzurichten. Im „Taufkirchen informiert“ wird nur vom Bau des Seniorenheims geschrieben. Auf Seite 5 wird nicht nachgewiesen, inwiefern die **anderen diskutierten Standorte** nicht geeignet sind. Der alte Standort der Seniorenwohnanlage ist optimal. Erwägen Sie doch bitte, **diesen zu erhalten!** Es gibt doch Beispiele, wie andere Städte Gebäude zurückgekauft haben trotz großer Schwierigkeiten. Ich habe große Bedenken, dass die geplante Flächen - Umnutzung nur der **Auftakt dazu ist, alle umliegenden Felder zu bebauen**, wie es auch die Pläne für eine geplante Bebauung an der Dorfstraße zeigen.

Wenn Sie diesen **naturnahen Erholungsraum direkt vor der Haustüre erhalten, würden Sie** einen der wertvollsten Beiträge zur **Gesundheit, Erholung, dem sozialen Verhalten, friedlichen Zusammenleben in Taufkirchen und zum Klimaschutz** leisten.

Bitte kommen Sie Ihrer Verantwortung als Bürgermeister und Gemeinderat nach, nachhaltig die **Lebensqualität und den Hochwasserschutz für alle zu sichern!**

An die Gemeinde Taufkirche
An den Bürgermeister

Stellungnahme gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie gegen den Vorentwurf Plan B94

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich kann Ihr Interesse verstehen, am schönen Hachinger Bach die Seniorenwohnanlage zu bauen. Ich selbst bin 93 Jahre alt und gehe jeden Tag zusammen mit einer 93jährigen Frau aus der Siedlung hier spazieren. Aber noch so viele Wohnhäuser dazu, das ist wirklich furchtbar!

Der Baulärm und der Staub und der Baustellenverkehr direkt vor meinem Haus ist für mich eine unzumutbare Belastung.

Ich werde keine Ruhe mehr im Wohnzimmer haben und kann dann nicht mehr im Garten sitzen.

Wenn Sie neben der Seniorenwohnanlage noch Wohngebäude bauen, wird der **Lärm durch den Durchgangs- und Lieferverkehr Am Heimgarten unerträglich werden**. Es wird für alle Kinder und Senioren immer schwieriger sicher die Straße zu überqueren. Es fahren jetzt schon so viele Autos hier vorbei. Die Zufahrt für die Seniorenwohnanlage wäre kürzer von der Münchener Straße.

Es fallen alle öffentlichen Parkplätze Am Heimgarten weg. Wir brauchen diese **Parkplätze für den Pflegedienst**, für Handwerker, Notarzt und Besucher.

Der Acker am Hachinger Bach ist sehr tief gelegen und das Grundwasser steht schon jetzt bis an unsere Keller. Ich fürchte, dass mein Haus durch die Tiefgarage und die vielen neuen Häuser Wasserschäden haben wird. Ich verlange von Ihnen, dass Sie unsere Häuser vor **Wasserschäden** absichern.

Viel wichtiger ist es, diese Fläche für den **Hochwasserschutz** freizuhalten.

Ich erwarte von Ihnen als Gemeinde, dass Sie unsere **Gesundheit** schützen und sich für die Interessen von denen einsetzen, die hier schon seit langem wohnen!

Mit freundlichen Grüßen,

Andreas D. Richter * Finkenstr. 9 * 82024 TAUFKIRCHEN

Gemeinde Taufkirchen
Bauverwaltung
Köglweg 3

82024 Taufkirchen

„Seniorenquartier am Hachinger Bach“
Stellungnahme / Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse und auch großer Verwunderung habe ich den aktuellen Entwurf für das Bauvorhaben der neuen Siedlung/ Seniorenwohnheim Am Heimgarten zur Kenntnis genommen und möchte zu einigen Punkten Stellung nehmen.

Im Vorfeld wurde ja bereits das Bauvorhaben angekündigt und teilweise auch mit Bürgerbeteiligung erörtert. Nun musste ich aber feststellen, dass der aktuelle Entwurf einige Neuerungen aufweist, die im Vorfeld nicht angesprochen oder umgangen wurden.

Bisher sollte die bestehende Villa am Heimgarten und die Bäume unangetastet bleiben. Auf dem neuen Plan erscheinen neue Baukörper und gleichzeitig wird das Baumensemble aufgebrochen. Somit ist mit noch mehr neuen Anwohnern zu rechnen. Weiter ist auf dem Entwurf der Wegfall fast aller Parkplätze entlang des Heimgartens zu erkennen. Die Verfügbarkeit von Parkplätzen am Heimgarten ist heute schon für die Anwohner und deren Besucher sehr angespannt. Zeitweilig wird bereits auf der Fahrbahn geparkt bzw. in Garagenhofeinfahrten und vor den Spielplatzausgängen. Mit den bisher geplanten, neuen Anwohnern und der teilweisen gewerblichen Nutzung wird sich die Lage ohne weitere Parkplätze deutlich verschlechtern. Auch diese haben Besucher, Handwerker, Pflegedienste, Kunden und weitere Anfahrer. Diese Planung und somit die Nichtberücksichtigung der Situation für die aktuellen Anwohner ist für mich so keinesfalls hinnehmbar. Für wie viele Fahrzeuge wird die Tiefgarage ausgelegt? Ist die Einfahrtshöhe auf 2,10 m und damit auch für z.B. einen VW-Bus oder Pkw mit Dachträger geeignet? Einige Fahrzeuglenker werden auch dann nur ungern in eine Tiefgarage einfahren.

Weiter möchte ich eventuelle Veränderungen des Grundwasserspiegels ansprechen. Der Grundwasserstand ist bei Trockensommern wohl tolerierbar, bei Dauerregen und hohem Niederschlag wird dieser jedoch kritisch.

In jüngerer Vergangenheit traten bereits hier in der Siedlung Am Heimgarten nicht unerhebliche Schäden auf, indem das Grundwasser durch die Bodenplatten drückte.

Durch das Bauvorhaben und den damit verbundenen Eingriff in Grundwasserbereiche resultiert ein nicht unerhebliches Risiko das der Pegel und damit die Gefahr für entsprechende Schäden steigt. Dieses, bei mir bisher einmalig aufgetretene Ereignis, könnte dann häufiger auftreten und zu einem erheblichen Problem und Kostenfaktor werden.

Auch eine Schwankung des Wasserspiegels, gerade im Nahbereich der Bodenplatte, kann ja bereits Spannungsrisse fördern.

Wer übernimmt bei derartigen Schäden die Kosten? Als Betroffener werde ich dann die Regressansprüche gegenüber Verantwortlichen und auch der Gemeinde prüfen lassen.

Bisher wurde das Thema Verkehrsbelastung heruntergespielt und als eher geringfügig gesteigert bewertet. Durch Anwohner, Besucher, Ver-/ Entsorger und sonstigen Verkehr der den neuen Bereich frequentieren wird, ergibt sich aber bei intensiverer Betrachtung ein anderes Bild. Angedachter Busverkehr, weiterer Verkehr der geplanten Anlage am Postweg und ein späterer „Lückenschluss“ des noch nicht überplanten Feldbereiches werden den Heimgarten weiter belasten und sollten bereits jetzt einbezogen werden. Bei einer Sperrung des parallel verlaufenden Hohenbrunner Wegs, ist bereits aktuell, eine deutlich wahrnehmbare, unangenehme Mehrbelastung zu spüren.

Auch bei Beobachtung ähnlicher Gegebenheiten, z.B. bei Seniorenheimen und kleineren Gewerbeeinheiten in örtlicher Nähe ist ein Verkehrsaufkommen zu sehen das, meiner Meinung nach, hier bisher nicht wirklich Berücksichtigung findet.

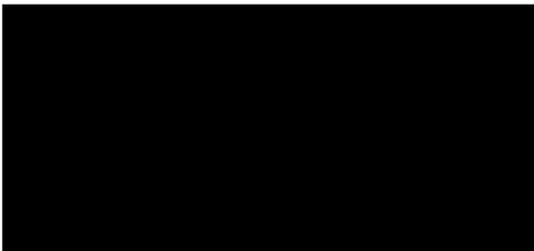
Ist die Straße „Am Heimgarten“ nebst Leitungen und vor allem die Brücke zur Münchner Straße, auch nach der Befahrung durch die Baufahrzeuge, in einem einwandfreien Zustand?

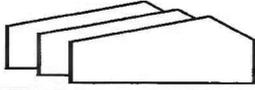
Welche weiteren Baumaßnahmen durch Sanierung und Verlegung neuer Leitungsanbindungen können die Anwohner belasten? Ist der Kanal wirklich für die bereits jetzt schon geplanten Baukörper ausreichend? Erhöht sich die Geruchsbelastung durch die erweiterte Benutzung noch mehr? Bitte schließen Sie auf jeden Fall aus, das Kosten auf die jetzigen Anwohner umgelegt werden.

Eine direkte Mitnahme (kein stiller Aushang) der unmittelbar Betroffenen wäre aus meiner Sicht künftig wünschenswert und sinnvoll. Die Anlieger müssen schließlich mit den dann geschaffenen Gegebenheiten und neuen Nachbarn in Eintracht leben. Im Vorfeld gründlich abgestimmte Punkte führen später nicht zu Konfrontationen und Unbehagen, auch wenn die Vorgehensweise rechtlich korrekt ist. Wir sollten als Gemeinschaft der Taufkirchner handeln und nicht Investoren und Einzelinteressen den Zuschlag geben.

Bitte leiten Sie dieses Schreiben gegebenenfalls auch an weitere betroffene Stellen weiter.

Über eine positive Rückmeldung würde ich mich freuen und bedanke mich für Ihre investierte Zeit.





Siedlung am Heimgarten e.V.

Taufkirchen bei München

Siedlung am Heimgarten e.V.

An den Bürgermeister
der Gemeinde Taufkirchen
Ulrich Sander
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

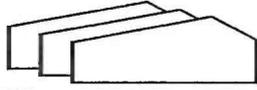
Bekanntmachung der Gemeinde vom 23.11.2023 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wie wir Ihnen mit unserem Schreiben vom 08.02.2024 mitgeteilt haben, haben wir am 30.01.2024 in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung des Vereines Siedlung am Heimgarten e.V. über die Punkte abgestimmt, zu denen wir eine Stellungnahme der Gemeinde erwarten.

Grundsätzlich stehen wir als Verein und Eigentümergemeinschaft dem Bauvorhaben nicht ablehnend gegenüber. Wir sind mehrheitlich der Meinung, dass Taufkirchen im Allgemeinen und die unmittelbare Nachbarschaft von einer verträglichen Bebauung und Nutzung des Areals als Seniorenheim profitieren kann. Dennoch ergeben sich für einige Punkte, die einer Klärung und Stellungnahme der Gemeinde bedürfen; dies ist insbesondere deshalb wichtig, um ggf. Rechtsstreitigkeiten, die zu einer Verzögerung des Inkrafttretens eines Bebauungsplanes führen zu vermeiden.

- 1) Verhindern einer Schädigung der bestehenden Bausubstanz am Eigentum der Mitglieder der Siedlung am Heimgarten. Hier erwarten wir eine Information und Stellungnahme,
 - a) ob und wie eine Dokumentation von möglichen Vorschäden an der bestehenden Bausubstanz vorgenommen wird, um sich seitens der Gemeinde gegen mögliche Schadensersatzansprüche abzusichern; üblich wäre die Einholung von Sachverständigen-Gutachten auf Kosten der Gemeinde.
 - b) welche Maßnahmen genau getroffen werden, um eine Schädigung durch eine zu erwartende Hebung des Grundwasserspiegels zu verhindern
 - c) welche Maßnahmen getroffen werden, um einen Ausgleich für die Versiegelung der Sickerflächen zu schaffen
 - d) welche Maßnahmen getroffen werden, um eine Hochwassersicherheit des Hachinger Bachs zu gewährleisten
 - e) ob durch die Baumaßnahmen Kosten für die Erschließung zusätzlicher Kapazitäten, insbesondere für die Sicherstellung der Abwasserableitung auf die Eigentümer zukommen.
- 2) Verkehrskonzept zu der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs auf der Straße am Heimgarten
 - a) Die Straße Am Heimgarten ist ein Schulweg und muss daher nach unserer Meinung ganz besonders geschützt werden. Die bisherige Planung sieht eine Erschließung der Einfamilien-Häuser über den Fußweg vor. Wie wird sichergestellt, dass bei Zu- und Wegfahrt von den Stellflächen und Carports die Sicherheit der über den Fußweg kreuzenden Fußgänger und Radfahrer gewährleistet ist?



Siedlung am Heimgarten e.V.

Taufkirchen bei München

- b) Wie sieht das Verkehrskonzept genau aus? Gibt es Gutachten über die erwartete Zunahme an Pendler und Berufsverkehr und welche Konsequenzen leitet die Gemeinde daraus ab?
 - c) Um der zukünftigen Nutzung als reines Wohngebiet zu entsprechen, erwarten wir mit dem Bau die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone. Eine solche erhöht nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern auch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Gibt es diesbezüglich Planungen?
- 3) Ausgleich für abgeschafften öffentlichen Parkraum
- a) Die bisherige Planung sieht die Abschaffung der Längsparkflächen auf der Straße am Heimgarten vor. Stattdessen werden private Stellplätze und Carports für die neuen Anlieger auf dem zu bebauenden Areal geschaffen. Welche Ausgleichsparkplätze wird es für die wegfallenden Parkräume an der Straße am Heimgarten geben?
 - b) Wieviel Parkraum wird im Rahmen der Baumaßnahmen zusätzlich geschaffen?

4) Mögliche Anbindung über den Köglweg

Aus Sicht des Vereines erscheint eine Anbindung des neuen Areals über die Straße am Heimgarten höchst unsinnig. Auf diese Weise wird der Liefer- und Pendler- sowie Besuchsverkehrs für die im Altenheim tätigen Mitarbeiter über eine Strecke von mehreren hundert Metern von der Münchener Straße in eine reine Wohnsiedlung geführt, um dann umständlich in die Anlage geleitet zu werden. Eine direkte Anbindung zumindest des Lieferverkehrs über den Köglweg ist deutlich sinnvoller, sowohl städtebaulich als auch verkehrlich. Mehrkosten wären so gesehen rentierlich.

- a) Wurde dies bei der Planung berücksichtigt?
 - b) Was sind die genauen Gründe für eine Anbindung über den Heimgarten?
- 5) Haftung bei Schäden durch die Baumaßnahmen
- a) Welche Haftung übernimmt die Gemeinde gegenüber den Anwohnern bei durch den Bau verursachten Schäden?
 - b) Welche Haftung übernimmt ggf. der Bauträger?
- 6) Durchführung einer Informationsveranstaltung für die betroffenen Anwohner

Die Eigentümergeinschaft hat einstimmig beschlossen, die Gemeinde zeitnah um die Durchführung einer Informationsveranstaltung zu bitten. In dieser Veranstaltung sollen die offenen Fragen der Eigentümer beantwortet und Bedenken adressiert werden können. Dabei sollten nicht nur die Fachleute der Bau- und Planungsabteilung der Gemeinde zu Wort kommen, sondern auch die politischen Vertreter. Bei einer solchen Planung mit derart erheblichen Auswirkungen geht es auch um die politischen Auswirkungen dieser Eingriffe in die Gemeindegestaltung und das Gemeindeleben.

Für Terminvereinbarung stehe ich gerne zur Verfügung. Einen zeitlichen Vorlauf von 14 Tagen zur fristgerechten Einladung aller Eigentümer bitten wir zu berücksichtigen.

